

PINB.WB/7355/1-144m10/880-10/2210/ES/15

Wałbrzych, 2015-11-06
MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW
Sp. z o.o.

09. LIS. 2015

W WAŁBRZYCHU

L.dz. 91.DC.42082

DECYZJA NR 328/2015

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2013.267 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie samowoli budowlanej polegającej na wykonaniu łazienki oraz instalacji co z kotłem na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 10 przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu

NAKLADAM

na właściciela lokalu nr 10 w budynku przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu:
Gminę Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

OBOWIAZEK

wykonania robót budowlanych w lokalu nr 10 w budynku przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu, mających na celu doprowadzenie wykonanych bez pozwolenia na budowę robót budowlanych w lokalu j/w do stanu zgodnego z prawem - robót polegających na:

- 1) przepięciu kotła c.o. z przewodu kominowego nr 1 do wolnego przewodu kominowego,
- 2) wykonaniu wentylacji nawiewnej dla kotła c.o. na paliwo stałe znajdującego się w kuchni,
- 3) wykonaniu prawidłowej wentylacji wywiewnej łazienki.

w terminie do 31.01.2016 r.

UZASADNIENIE

W dniu 17.02.2010 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynęło pismo MZB Sp. z o.o. w Wałbrzychu z wnioskiem o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie samowoli budowlanej w mieszkaniu nr 10 w budynku przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu, polegającej na wykonaniu łazienki oraz instalacji co z kotłem na opał stały.

Przeprowadzone w dniu 07.04.2010 r. przez inspektora Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim oględziny wykazały, że z części kuchni wydzielono łazienkę. Łazienka wyposażona jest w wannę, umywalkę, miskę ustępową oraz pralkę. Przebudowano instalację wodno - kanalizacyjną. Ciepła woda jest przygotowywana w bojlerze włączonym w układ centralnego ogrzewania. Do łazienki prowadzą drzwi o szerokości 60cm. W łazience instalacja wywiewna jest wyprowadzona ponad dach, brak wentylacji nawiewnej. Wydzielenia łazienki dokonano poprzez ścianki z płyt paździerzowych. Podłoga w łazience wyłożona jest linoleum bez izolacji wodoodpornej. Piec c.o. zlokalizowany jest w kuchni i podłączony do przewodu kominowego.

W tym stanie rzeczy sprawa została przekazana do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzyska, który został utworzony z dniem 01.01.2013 r. (faktyczną działalność podjął z dniem 16.03.2013 r.) i swoim zakresem objął sprawy nadzoru budowlanego na terenie miasta Wałbrzyska.

W dniu 21.05.2014 r. tut. Organ wyznaczył ponowne oględziny w przedmiotowej sprawie, mające na celu ustalenie aktualnego stanu faktycznego. Podczas oględzin stwierdzono, że kocioł c.o. zlokalizowany jest w kuchni. Kuchnia posiada krótkę wentylację wywiewną. Łazienka posiada c.o. z kocioł c.o. zlokalizowaną w wywiewną. W łazience znajduje się prysznic, miszka ustępowa, zlew, pralka i elektryczny podgrzewacz wody. Drzwi do łazienki mają 60cm szerokości. W kuchni znajduje się kuchenka gazowa. Okna posiadają nawiewniki. Według oświadczenia inwestora robót, tj. Pana Ireneusza Czempka, wykonanie c.o. oraz wydzielenie łazienki dokonał 3 lata temu.

Wobec uzasadnionych wątpliwości, co do prawidłowości wykonanych robót budowlanych jak wyżej bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia, mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkownika całego budynku przy ul. Andersa 144 w Wałbrzychu – tut. Organ po dokonaniu oględzin i analizie zgromadzonej dokumentacji, nałożył postanowieniem nr 150/2014 z dnia 29.07.2014 r. obowiązek wykonania oceny technicznej wykonanych robót, która wskazałaby zakres robót jakie należy wykonać – celem doprowadzenia wykonanych samowolnie robót do stanu zgodnego z prawem.

W związku z brakiem przedłożenia wymaganej oceny, tut. Organ zażądał przedstawienia aktualnych protokołów dotyczących instalacji objętych przebudową mieszkania. Z przedstawionego protokołu kominiarskiego nr 006613 z 02.10.2015 r. stałe jest nieprawidłowo podłączony w przewodzie kominiarskim z piecem c.o. na paliwo i lokalu użytkowego. W kuchni, gdzie znajduje się kocioł c.o. brak jest wentylacji nawiewnej. Wentylacja łazienki poprowadzona jest rurą PCV bez otuliny – nieprawidłowo.

Zgodnie z normą PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3:2000.3.3.3. Kuchnie, łazienki i ustępy, przeznaczone do użytku indywidualnego i mieszkalnych powinny być wentylowane zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniach, podanymi w 2.1.2.1.1. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzenie powietrza zewnętrznego do pokoiów łazienki, oddzielnego ustępu oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuanie pomieszczenia bezokienkowego mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; c) doprowadzenie powietrza zewnętrznego do kuchni, (składzik, garderoba). Zgodnie z § 77.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), pomieszczenie higieniczne oraz przepisyw powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia drzw do łazienki i odrębnych. Zauważyć należy, że zgodnie z zapisem § 79.1. Rozporządzenia drzw do łazienki i wydzielnego ustępu (wc) powinny mieć, w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza. Zgodnie z § 140.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku, w obudowach, trwale połączone z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokosć, stwarzające potrzeby ciąg, zapewniający wymagania przepisów, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wymagan przestawosć, oraz wysokosć zabezpieczającą oraz projektowania kominów. Przepis Rozporządzenia § 142.1. mówi, iż przewody

przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu. Zgodnie z § 145.2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. mówi, że piece na paliwo stałe, posiadające szczelne zamknięcie, mogą być przyłączone do jednego przewodu kominowego dymowego o przekroju co najmniej 0,14x0,14m lub średnicy 0,15 m, pod warunkiem zachowania różnicy poziomu włączenia co najmniej 1,5 m oraz nieprzyłączania więcej niż 3 pieców do tego przewodu

Roboty budowlane w lokalu nr 10 wykonał jego najemca – Ireneusz Czempka.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż przepis art. 52 ustawy Prawo budowlane wskazuje, że obowiązki nakazane w decyzjach wymienionych przepisami art. 48, 49b, 50a i 51 tejże ustawy mają wykonać na swój koszt inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. W pierwszej kolejności obowiązkami takimi powinien być obciążony inwestor, jednakże pod warunkiem, że posiada on w dacie orzekania uprawnienia do władania obiektem budowlanym, które pozwoliłyby mu na wykonanie nakazu (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 maja 2012 r., II OSK 338/11; wyrok NSA w Warszawie z dnia 06 marca 2008 r., II OSK 158/07). Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem, konieczność oparcia interesu prawnego o obowiązującą normę porządku prawnego oznacza, że powyższy interes nie może mieć charakteru pochodnego i nie może być wywodzony z jakiegokolwiek czynności prawnej, w tym z umowy cywilnoprawnej, nawet zawartej w formie aktu notarialnego. Wynika stąd jednoznacznie, że ochrona praw z tytułu najmu obiektu, czy też jego części, nie może być podstawą dla interesu prawnego w prawie administracyjnym (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 31 października 2008 r. sygn. akt II SA/Kr 410/08). W związku z tym, że Ireneusz Czempka jest jedynie najemcą, a nie właścicielem ani użytkownikiem wieczystym lokalu mieszkalnego, toteż jego prawo ma charakter pochodny. Prawo to, jako wynikające z umowy cywilno – prawnej, nie może być zatem podstawą do wywodzenia z niego interesu prawnego. Mając na uwadze powyższe rozważania, podmiotem zobowiązania do wykonania obowiązku nałożonego niniejszą decyzją należy uczynić właściciela lokalu nr 10 w budynku przy ul. Andersa 141 w Wałbrzychu, tj. Gminę Wałbrzych.

Zgodnie z art. 28 Prawa budowlanego na wykonanie robót j/w inwestor winien był uzyskać pozwolenie na budowę we właściwym organie, a czego nie dopełnił.

Do robót budowlanych wykonanych bez pozwolenia na budowę mają zastosowanie art. 50 i art. 51 ustawy – Prawo budowlane.

Z uwagi na fakt, że wykonane roboty budowlane bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę nie spełniają wymogów przepisów prawa budowlanego – tut. Organ Nadzoru Budowlanego został zobligowany do wydania niniejszej decyzji, nakładającej obowiązek wykonania robót, o których mowa w pkt. 1-3 decyzji – celem doprowadzenia tychże robót do stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z art. 51 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane po upływie terminu lub na wniosek inwestora tut. Organ sprawdzi wykonanie obowiązku i wyda decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku, albo
- 2) w przypadku niewykonania obowiązku – nakaże rozbiórkę wykonanych robót budowlanych (doprowadzenie lokalu do stanu poprzedniego).

W ocenie Organu I instancji zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wyczerpuje przesłanki przywołanego wyżej przepisu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane – wobec czego orzeczono jak w osnowie.

POUCZENIE

Roboty budowlane j/w należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, tj. posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i będącej członkiem

właściwej izby samorządu zawodowego, a o ich wykonaniu niezwłocznie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzyska, dołączając oświadczenie osoby uprawnionej jak wyżej o wykonaniu tychże robót zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami wraz z protokołem kominiarskim potwierdzającym prawidłowość działania wentylacji w mieszkaniu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław. Odwołanie wnosi się, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzyska, w terminie czterech dni od daty doręczenia decyzji.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzyska**

Martola Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

Do wiadomości:

2. MZB Sp. z o.o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

3. Prezydent Miasta Wałbrzyska, BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych

4. Ireneusz Czempka

5. PINB – a/a ES +rozdzicznik